Раздел 7
Управленческая часть

					ДП2016 – У.ПЗ			
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата				
Зав.кафедрой		Харитонов В.А.			Управление проектом строительства многоэтажного жилого дома на ул. Петренко, 18 г. Ростов на Дону с обоснованием эффективного использования встроенных помещений	Стадия	Лист	Листов
Руководитель		Сафонов Н.И..				П	1	
Консультант		Сафонов Н.И..				ПНИПУ, Кафедра «Строительный инжиниринг и материаловедение», ЭУНз-10-1		
Студент		Мартынов А.В.						
Н.контр								

Содержание

7.1 Описание исследуемого объекта 3

7.2 Анализ наиболее эффективного использования 4

7.2.1 Законодательная разрешенность 5

7.2.2 Физически возможные варианты использования помещений 7

7.2.3 Максимальная эффективность 7

7.3 Анализ местоположения объекта недвижимости 8

7.4 Анализ эффективности использования объекта недвижимости 15

7.4.1 Использование помещений как торговых 15

7.4.2 Использование помещений в качестве кладовой 16

7.4.3 Использование помещений в качестве офисных 16

7.4.3 Использование помещения, как универсального (Помещение свободного назначения) 20

7.5 Критерии оценки вариантов использования 21

Вывод 22

Список литературы 23

7.1 Описание исследуемого объекта

Объектом являются встроенные помещения в цокольном этаже 16-и этажного 3-х секционного жилого дома по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Петренко 18.

Каждая жилая блок-секция это самостоятельный конструктивный объем, с индивидуальным инженерным обеспечением.

Освещение помещений - естественное, а также, местное и общее искусственное. В офисных комнатах предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция. Количество и размещение санузлов запроектировано согласно строительным нормам.

Вход для посетителей и персонала помещений организован с главного и дворового фасада здания. Выход ведет непосредственно наружу и не сообщается с лестничной леткой надземных этажей.

Также в цокольном этаже жилого дома запроектированы: электрощитовые, помещения уборочного инвентаря дворника, насосная станция пожаротушения и хозпитьевого водоснабжения. Все технические помещения жилого дома обслуживаются единой эксплуатационной управляющей компанией.

7.2 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешённость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного.

В ходе анализа выявляются:

- все варианты использования исследуемого объекта;

- спрос на каждый из них;

- насыщенность рынка каждым из перечисленных вариантов;

-тенденции изменения доходности объекта при корректировке использования.

7.2.1 Законодательная разрешенность:

Местоположение объекта: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, р-н Октябрьский, ул. Вавилова в районе военного городка №140

В соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке № 61/001/13-375299 от 19.06.2013:

Вид разрешенного использования: Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания.

Существует ряд требований, [14] в соответствии с которыми под жилыми зданиями в цокольных этажах не допускается размещать:

- специализированные магазины москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов; магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 ч; предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м^2); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м^2 и с музыкальным сопровождением;

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м^2; общественные уборные; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории, клинико-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник: травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

- Магазины по продаже синтетических ковровых изделий допускается располагать пристроенными к глухим участкам стен жилых зданий с пределом огнестойкости REI 150.

- В цокольном и подвальном этажах жилых зданий не допускается размещать помещения для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов, взрывчатых веществ, горючих материалов; помещения для пребывания детей; кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50, а также лечебно-профилактические учреждения.

7.2.2 Физически возможные варианты использования помещений

Законодательно разрешенным считается использование встроенно-пристроенных помещений для объектов общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания. Учитывая этот факт, и то, что помещения предлагаются с различными вариантами площадей, приходим к выводу, что использование для торговых, кладовых, офисных помещений *физически возможно*.

7.2.3 Максимальная эффективность

- рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования подвальных и цокольных помещений, расположенных в рассматриваемом районе, а также исходя из технических особенностей объекта, решено рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- офисное;
- торговое;
- кладовка;

- универальное.

При анализе оптимального варианта использования проведен качественный анализ возможных видов использования объектов.

7.3 Анализ местоположения объекта недвижимости

Октябрьский район является одним из старейших и крупнейших районов города Ростова-на-Дону. Район создан 6 мая 1937 года, путем передачи части территорий Андреевского, Ленинского и Кировского районов.

В 1985 году происходит разукрупнение Октябрьского района, и территория района делится на 2 территориально структурных подразделения - Октябрьский и Ворошиловский районы.

В настоящее время площадь Октябрьского района составляет 44,3 кв. километров. Население района составляет 166,2 тыс. человек, из них 39 тыс. жителей пенсионного возраста.

Экономическая структура района представлена крупными и средними предприятиями, а также мелкими организациями. Всего на налоговом учете состоит 6,9 тыс. юридических лиц и 5,8 тыс. индивидуальных предпринимателей.

В производственной сфере осуществляют деятельность 17 крупных предприятий, в том числе:

7 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, наиболее крупными являются ООО «РКЗ-Тавр», группа компаний «Век», ООО «Белый Медведь», ЗАО «Вепоз» и др.;

2 предприятия производят резиновые и пластмассовые изделия - ОАО «ПЭМИ» и ООО «Гефест-Ростов»;

в сфере производства готовых металлических изделий свою деятельность осуществляют ОАО «Монтажавтоматика» и ОАО «Ростовский

Механический Завод»;

3 предприятия занимаются производством приборов и аппаратуры для автоматического регулирования и управления, в том числе ФГУБ «РНИИРС»;

на территории района осуществляют деятельность 4 организации, занимающиеся издательской и полиграфической деятельностью - ООО «ИД «Проф-Пресс», ООО «Типография «МиТ», ООО «Типография «Военный Вестник Юга России» и ОАО «ВКЧ - 11».

Среди торговых предприятий района можно выделить ТРЦ «РИО», ТК «Военвед» и ТЦ «Дом».

На территории района расположены 7 транспортных организаций, осуществляющих пассажирские перевозки, и 15 строительных организаций.

На 01.10.2014 года сфера торговли и услуг включает 2403 объекта, из них 21 АЗС, 219 предприятий общественного питания, 559 объектов бытового обслуживания, 1144 непродовольственных магазинов, 336 продовольственных магазинов и 98 аптек.

На территории района расположены:

- 6 научно-исследовательских институтов, в том числе ФГУ «РНИИАиП».

- 4 высших учебных заведения, ведущие - ФГБОУ ВПО ДГТУ, ФГБОУ ВПО РГУПС; 2 негосударственных учреждения (Филиал в городе Ростове-на-Дону Московского Университета им. С.Ю. Витте, Ростовский институт кооперации (филиал) «АНО ВПО БУКЭП»;

- 3 образовательных учреждения среднего профессионального

образования (Училище олимпийского резерва, Колледж искусств, Ростовский строительно-художественный техникум).

Училище олимпийского резерва осуществляет свою деятельность на базе специализированного стадиона «Труд», расположенного также на территории Октябрьского района.

В системе общего образования района 19 учреждений, в которых обучается около 12 600 учащихся:

- 14 муниципальных учреждений (11.294 учащихся); 3 гимназии (№№ 25,46,52), 4 лицея (№№27,РГЭЛ, Многопрофильный Лицей, Технический Лицей при ФГБОУ ВПО ДГТУ), 6 дневных и 1 вечерняя средние школы.

- 1 негосударственное учреждение: Свято-Георгиевская православная гимназия.

Система дошкольного образования представлена 24 образовательными учреждениями (4820 воспитанников), из них:

- 19 муниципальных дошкольных учреждений (4 из которых Центры развития);

- 5 ведомственных дошкольных учреждений.

С 01.10.2014 введен в эксплуатацию модульный (мобильный) детский сад на базе МДОУ № 310 на 80 мест. В начале декабря 2014 года планируется ввод в эксплуатацию модульного (мобильного) детского сада на базе МАОУ лицея № 27 на 80 мест. До конца года запланирована установка мобильного детского сада на базе МБОУ СОШ № 110.

На территории района, также, функционируют филиалы 2-х детско-

юношеских спортивных школ (№ 4, № 8), Детская музыкальная школа № 6 им. Г.В. Свиридова, а также Центр диагностики и консультирования города Ростова для детей, нуждающихся в психолого-педагогической и медико-социальной помощи.

В Октябрьском районе осуществляют деятельность - 1 МБУЗ «Городская больница №1 им. Н.А.Семашко; 4 поликлиники (2 детских, 2 взрослых), Первый Ростовский хоспис «Преодоление» для неизлечимо больных, ОАО «Санаторий Надежда», ФГУ № 1602 Окружной военный клинический госпиталь ЮВО, ГБУ Центр борьбы со СПИДом РО, ГКУЗ «Психоневрологический диспансер», Ростовский психоневрологический интернат № 1.

Визитной карточкой Октябрьского района является Ростовский Зоопарк, единственный на юге России, а также один из крупнейших Зоопарков России.

Центральные культурно-массовые мероприятия, ко всем социально-значимым датам, в основном, проводятся в Парке культуры и отдыха им. Октября - День Победы, День России, День Флага, День защиты детей, День любви, семьи и верности, а так же другие.

Одним из культурных центров Октябрьского района является новый концертный зал «Конгресс-холл» ФГБОУ ВПО ДГТУ.

На территории района размещены 57 мемориальных досок, 9 муниципальных объектов истории и культуры, 8 ведомственных объектов.

Одним из важнейших направлений деятельности администрации района является содержание и благоустройство территории района.

На территории района находятся 55 автомобильных дорог класса А, протяженностью 140 км., 125 автомобильных дорог класса Б, в том числе 81 дорог с грунтовым покрытием, протяженностью 115 км.

В 2013 году проведен большой объем работ по капитальному ремонту внутриквартальных проездов и тротуаров на 50-ти объектах - ул. Ленина, ул. Освобождения, ул. Шеболдаева, а также по улицам Красноармейская и Варфоломеева.

В Октябрьском районе расположены 5 скверов - сквер «1-го Пионерского слета», сквер «Строителей», сквер «Комсомольский», сквер «им. Чуковского», а так же сквер «им. Оганова». Общая площадь скверов района составляет 15,5 тыс. кв. м.

Всего на территории района в текущем году высажено более 200-т тысяч цветов, 950 деревьев и 1100 кустарников. В цветочном оформлении района применены современные технологии и декоративные элементы. Установлены цветочные гарсии по ул. Таганрогской и малые архитектурные формы по ул. Ленина.

Жилищный фонд района насчитывает 1018 многоквартирных домов, общей площадью 3004,4 тыс. кв. м.. В управлении 36-ти управляющих организаций находятся 850 многоквартирных домов. Под управлением ТСЖ и ЖСК находится 152 МКД. Непосредственный способ управления общим имуществом выбрали собственники 16-ти МКД.

На территории района ведется строительство нового жилого района «Суворовский». Запланировано строительство более 1,2 млн. кв. м. жилья. В 2014 году уже введено в эксплуатацию 27 МКД, общей площадью 265 тыс.

кв. м. жилья. На территории микрорайона запланировано строительство 3-х детских садов, по 180 мест в каждом, школы на 1500 мест, а также взрослой и детской поликлиники.

В текущем году продолжается строительство жилых комплексов «Военвед-Сити» по ул.Таганрогской, «Миллениум-2» по ул.Текучева. Введен в эксплуатацию жилой комплекс «Парадис», расположенный по ул.Варфоломеева.

Кроме того, на территории района активно ведется строительство индивидуальных жилых домов. В 2014 году введено в эксплуатацию более 540 индивидуальных жилых домов, общей площадью 62 тыс. кв. м.

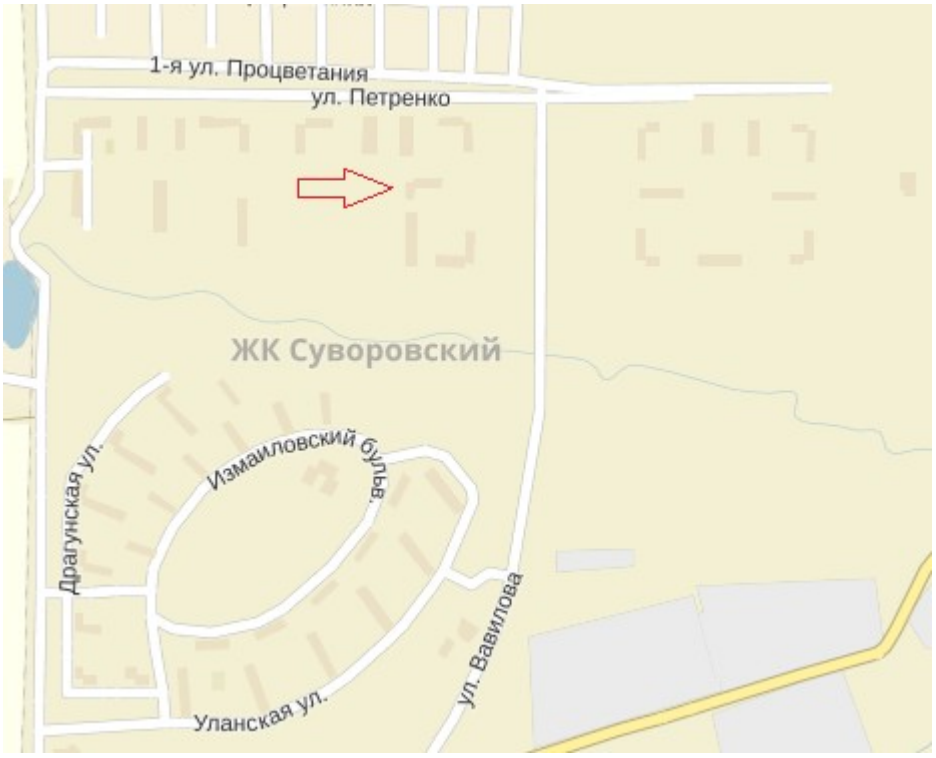

Рис. 7.1. Местоположение объекта оценки

Дом имеет выгодное расположение в самом центре района.

Очень удобный выезд на центральную дорожную развязку комплекса (Вавилова/Петренко), позволит жильцам максимально быстро добраться до любого конца города.



Рис. 7.2. Расположение дома внутри района

Удачное расположение дома защищает дворовую территорию от ветров, предоставляя возможность комфортного отдыха детям и пожилым людям.

7.4 Анализ эффективности использования объекта недвижимости

В ходе анализа наиболее эффективного использования объекта были рассмотрены следующие виды использования: офисное, торговое, кладовая, универсальное помещение (может использоваться под разные виды деятельности, такие как: медицинские услуги, автошколы, салоны красоты).

7.4.1 Использование помещений, как торговых

С учетом планировки цокольного этажа, который разделен на множество помещений различной площади, возможно использование для размещения фирм торгующих малогабаритными товарами различной направленности (компьютеры, продуктовые магазины, канцелярские принадлежности, детские игрушки и т.п.).

Анализ рынка недвижимости показывает, что стоимость продажи и арендные ставки для торговых площадей выше, чем для офисных помещений. Поэтому такое использование могло бы быть более эффективным. Вместе с тем, при выборе варианта наиболее эффективного использования следует учесть, что использование нескольких помещений для размещения полноценного магазина связано с большими затратами, обусловленными необходимостью значительной перепланировки и ремонта. Кроме того, отрицательным фактором с точки зрения этого варианта является то, что помещение размещено в цокольном этаже, поэтому затруднительно обустроить витрины. Также реализацию этого варианта затрудняет недостаточное количество места для вместительной автостоянки, которая будет желательна в случае размещения магазина. Таким образом, принимая во внимание, что переоборудование оцениваемого помещения в торговое сопряжено с затратами, целесообразно использовать помещение для частной

торговли, товары будут пользоваться спросом, т.к. дом расположен вдали от крупных торговых центров.

7.4.2 Использование помещений в качестве кладовки

Не вызывает технических трудностей использование помещения в качестве кладовой. Однако, такое использование является совершенно неоправданным с точки зрения финансовой эффективности. Доходы от сдачи в аренду помещений под кладовую существенно ниже, соответствующих доходов от использования его в качестве торговых/офисных помещений. Поэтому от такого варианта использования, как наиболее эффективного, следует отказаться.

7.4.3 Использование помещений в качестве офисных

Для оценки возможности их сдачи в аренду или продажи проведем анализ рынка аналогичных помещений г. Ростов-на-Дону.

Для анализа рынка предложений по аренде офисных помещений в городе Ростов-на-Дону была использована база данных еженедельных газет, Интернет-ресурсы.

Таблица 7.1- Стоимость аренды офисных помещений

Населенный пункт	**Адрес**	**Площадь, м^2**	**Цена, руб./ 1м^2/мес.**	**Стоимость аренды, руб./мес.**
Ростов-на-Дону	ул. Мадояна	300	**100**	*30 000*
Ростов-на-Дону	ул. Черевичкина	100	**300**	*30 000*
Ростов-на-Дону	ул. Канатная	80	**200**	*16 000*
Ростов-на-Дону	ул. Восточная	60	**100**	*6 000*
Ростов-на-Дону	бул. Комарова	51	**450**	*22 950*
Ростов-на-Дону	ул. Еременко	100	**300**	*30 000*
Центр города				
Ростов-на-Дону	Ул. Суворова	22	**400**	*8 800*
Ростов-на-Дону	Ул. Пушкинская	300	**350**	*105 000*
Ростов-на-Дону	Ул. Максима Горького	123	**450**	*55 350*

Ростов-на-Дону	Ул. Красноармейская	95	**550**	*52 250*
Ростов-на-Дону	улица Сарьяна	15	**800**	*12 000*
Ростов-на-Дону	Ул. Советская	45	**340**	*15 300*
Ростов-на-Дону	ул. 1-я Майская	54	**400**	*21 600*
Ростов-на-Дону	Пр. Шолохова	40	**500**	*20 000*
Ростов-на-Дону	ул. М. Горького	130	**700**	*91 000*

Стоимость аренды офисных помещений, составляет от 100 до 800 руб. за 1 м^2, в центре диапазон цен Наибольшее количество предложений находится в пределах от 300 до 450 рублей за 1 кв.м в месяц. Средняя стоимость аренды одного 1 м^2 по городу составляет 375 рублей.

В настоящее время более распространена продажа встроенных офисных помещений. Диапазон цен при их продаже представлен в Таблице 3.

Таблица 7.2- Стоимость при продаже офисных помещений в г. Ростов-на-Дону

Населенный пункт	**Адрес**	**Площадь, м^2**	**Стоимость, руб.**	**Стоимость 1 кв.м., руб.**
Ростов-на-Дону	ул. Еременко	140	*9 520 000*	**68 000**
Ростов-на-Дону	ул. Восточная	300	*14 500 000*	**48 333**
Ростов-на-Дону	ул. Огневая	70	*3 200 000*	**45 714**
Ростов-на-Дону	ул. Канатная	80	*2 800 000*	**35 000**
Ростов-на-Дону	бул. Комарова	63	*2 750 000*	**43 651**
Ростов-на-Дону	ул. Гражданская	300	*19 500 000*	**65 000**
Ростов-на-Дону	ул. Портовая	380	*28 500 000*	**75 000**
Ростов-на-Дону	ул. Жданова	46,1	*2 500 000*	**54 230**
Ростов-на-Дону	ул. Дватора	370	*25 160 000*	**68 000**
Центр города				
Ростов-на-Дону	ул. Красноармейская	550	*45 560 000*	**82 836**
Ростов-на-Дону	ул. Красноармейская	50	*3 000 000*	**60 000**
Ростов-на-Дону	Пр. Буденовский	160	*12 000 000*	**75 000**
Ростов-на-Дону	ул. Соколова	29	*1 550 000*	**53 448**
Ростов-на-Дону	ул. Текучего	46	*2 550 000*	**55 435**
Ростов-на-Дону	ул. Станиславского	160	*11 000 000*	**68 750**

Стоимость при продаже встроенных офисных помещений, составляет от 35 000 до 83 000 руб. за 1 $м^2$. Наибольшее количество предложений находится в пределах от 50 000 до 70 000 рублей за 1 кв.м. Средняя стоимость одного 1 $м^2$ офисного помещения составляет: по городу 60 000 рублей, в центре 66 000 рублей.

В результате проведенного исследования рынка был выделен для сравнительного анализа ряд объектов жилого назначения. Информация о характеристиках данных объектов получена из печатных изданий г. Ростов-на-Дону, а также из сайтов объявлений и риэлтерских агентств в Интернете.

В результате отбора наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом, после проверки достоверности информации остановимся на четырех объектах-аналогах. Местоположение оцениваемого объекта (номер 12) и его аналогов (номера 9,11,13,14) показано на Рисунке 1.4.



Рис. 7.3 Местоположение объектов - аналогов

При выборе объектов-аналогов была использована информация по предложениям о продаже аналогичных объектов, которые были выставлены на публичную оферту в январе-феврале 2016 года. Все здания являются жилыми, с хорошей транспортной доступностью.

В таблице ниже представлены данные по объектам-аналогам.

Таблица 7.3- Описание сравнимых объектов

	Объект экспертизы	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Наименование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местоположение	Г. Ростов-на-Дону, ул. Петренко 18	г. Ростов-на-Дону, Суворовский квартал, участок 122,	г. Ростов-на-Дону, Суворовский квартал, участок 122,	г. Ростов-на-Дону, Суворовский квартал, участок 122,	г. Ростов-на-Дону, Суворовский квартал, участок 122,

		литер 11	литер 9	литер 13	литер 14
Дата сдачи	Декабрь 2015г.	2 кв.2016г.	Декабрь 2016г.	Декабрь 2015г.	Май 2016г.
Этажность	16	16	18	16	16
Тип дома	Панельно-блочный	Панельно-блочный	Панельно-блочный	Панельно-блочный	Блочный
Стоимость 1кв.м.	43100-43600	38200-43700	40500-44800	40400-46300	40800-45500
Количество подъездов	3	4	2	3	4
Количество квартир	240	316	252	336	285
Застройщик	Наш город	Кубанская марка	Кубанская марка	Наш город	Наш город
Техническое состояние дома	Новый	Новый	Новый	Новый	Новый
Качество отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Тип отопления	Индивидуальная котельная	Индивидуальная котельная	Индивидуальная котельная	Индивидуальная котельная	Индивидуальная котельная
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Наличие горячего водоснабжения	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное

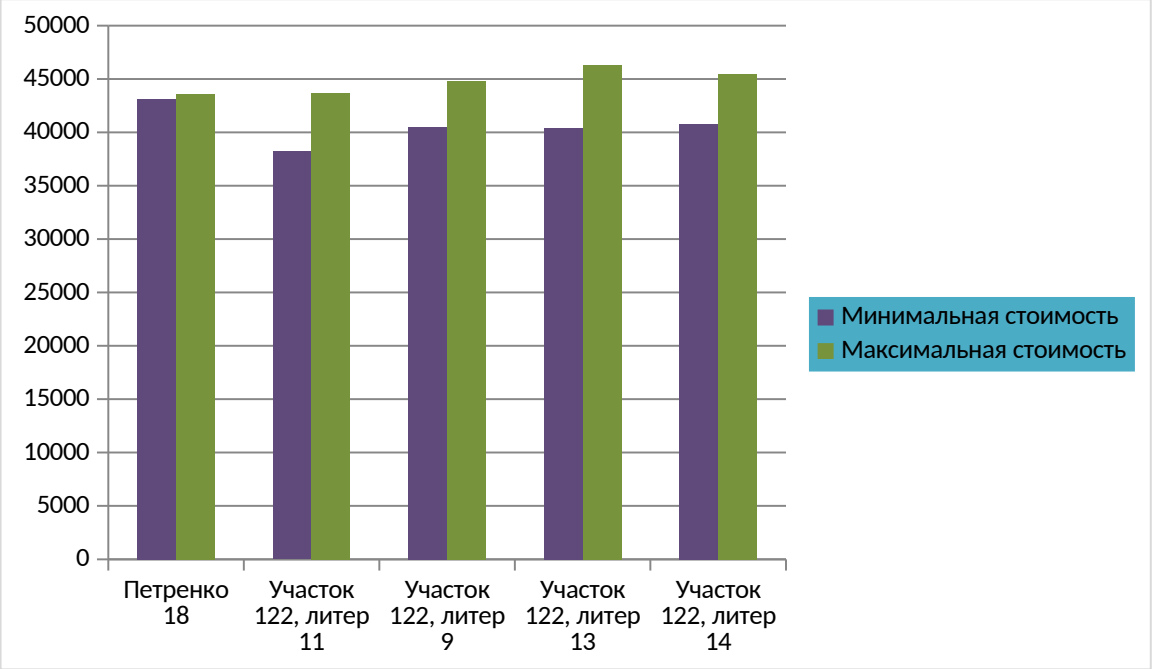

Диаграмма 7.1-Стоимость 1 кв. метра

7.4.4 Использование помещения, как универсального

(Помещение свободного назначения)

Помещения свободного назначения – это особый вид коммерческой недвижимости. Предполагает использование помещения в различных направлениях деятельности, таких как учебный центр, студия, офисы туристических компаний, магазин различных товаров (лекарственные препараты, зоомагазин).

Для любого помещения существует оптимальный вид использования, исходя из его месторасположения и конструктивных особенностей. С точки зрения арендной ставки, торговые площади рентабельнее, но не всегда их можно использовать...

Многофункциональность помещений свободного назначения, особенности их использования в зависимости от каждой конкретной ситуации приводят к тому, что они не поддаются четкой систематизации. Ведь позиционирование помещение в данном случае - непрофильный бизнес. Владельцу намного

проще не заниматься перепланировкой, отделкой и так далее, а переложить все эти заботы на плечи нового собственника или арендатора. Предприниматели как охотно арендуют, так и покупают универсальные помещения. В случае же приобретения помещения в собственность его владелец всегда имеет возможность трансформировать свой актив, во что сочтет нужным, при необходимости – продать.

7.5 Критерии оценки вариантов использования

(помещение свободного назначения)

Критерии, которые следует принять во внимание:

- физическая осуществимость;
- рыночная ситуация (востребованность в районе);
- юридическая допустимость
- финансовая обоснованность
- местоположение объекта

В таблице 7.4 приводятся варианты предполагаемого использования оцениваемого объекта и оцениваемые критерии:

Таблица 7.4

№, п/п	Критерии	Варианты использования			
		Торговое	Кладовые	Офисное	Универсальное помещение
1	Юридическая допустимость	+	+	+	+
2	Физическая осуществимость	+	+	+	+

№, п/п	Критерии	Варианты использования			
		Торговое	**Кладовые**	**Офисное**	**Универсальное помещение**
3	Финансовая осуществимость	+	-	+	+
4	Спрос (востребованность в районе)	-	+	-	+
5	Местоположение	+	+	-	+
6	Количество баллов	**4**	**4**	**3**	**5**
7	Максимальная стоимость	+	-	+	+

Вывод

Оцениваемый объект – это цокольные помещения в жилом 16-и этажном доме. Исходя из результатов вышеуказанных критериев, а также после изучения специфики, местоположения и состояния объекта приходим к выводу, что для наилучшего и наиболее эффективного использования максимально соответствует использование помещений как универсального, с возможным открытием салонов услуг (парикмахерские, автошколы, швейные мастерские) так и различных товаров (аптеки, канцелярские товары, оптика, подарки).

Список литературы:

1. Гражданский Кодекс РФ, ст. 128, 130, 555, 556.
2. Федеральный закон РФ «Об обществах с ограниченной ответственностью» № 14-ФЗ от 08.02.98г. (действующая редакция от 29.12.2012)
3. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. - 2004;
4. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
5. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с.
6. Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, ЛТД. 1995.
7. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. - 1999;
8. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
9. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"
10. Министерство экономического развития РФ http://www.economy.gov.ru
11. Оценка рыночной стоимости предприятия.- http://www.cfin.ru/finanalysis/value/mr_business-1.shtml
12. Павловец В. Введение в оценку стоимости бизнеса.- http://www.cfin.ru/finanalysis/value.shtml

13. Павловец В. Этапы процесса оценки стоимости бизнеса.- http://www.cfin.ru/finanalysis/value_stages.shtml
14. СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»